

**Notatark**

Sagsnr. 01.02.00-P16-9-22

Sagsbehandler

Pia Søgaard Nass

08.02.2023

**Notat over bemærkninger – Foroffentlighed i forbindelse med planlægning for kontorformål ved Odinsvej i Hedensted**

---

<b>Nr.</b>	<b>Navn, Adresse</b>	<b>Bemærkningens resumé</b>
<b>1</b>	Hedensted Spildevand A/S	<p>a) Området - både det blå og det sorte er ikke kloakerede. Hvis Hedensted Spildevand skal kunne håndtere regnvandet fra området, skal der i forbindelse med lokalplanlægningen sikres et areal til forsinkelse af regnvandet – til naturlig afstrømning. Hvis forsinkelsesbassinet bliver Hedensted Spildevands bassin, skal udstykker stille arealet gratis til rådighed for Hedensted Spildevand og lokalplanen skal sikre at bassinet kan udmatrikuleres og overdrages til Hedensted Spildevand. Alternativt kan udstykker undersøge nedsivningsmulighederne – og hvis disse er ok (der er sandsynligvis sand i området) eventuelt søge kommunen om ændring af spildevandsplanen, så der kun skal afledes spildevand fra området.</p> <p><b>Forvaltningens kommentarer:</b> a) Bemærkningen er noteret og tages til efterretning. Forvaltningen vil tage højde for bemærkningen i den videre planlægning.</p>
<b>2</b>	Compas og 12 iværksættervirksomheder, Danmarksvej 2, 8722 Hedensted	<p>a) Virksomhederne er bekymrede for at blive begrænset i potentielle udviklingsmuligheder som kan indebære støj, lugt/ støv (røg). Alle virksomheder i Compas er iværksættere, og arbejder med vækststrategier og dermed er det sandsynligt at behovet for flere maskiner og udvidet aktiviteter er til stede.</p>

---

**Forvaltningens kommentarer:**

a) Forvaltningen har forståelse for virksomhedernes bekymring. Opførelse af kontorbyggeri i nærheden af eksisterende produktionsvirksomheder kan medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne, og dermed usikkerhed omkring virksomhedernes udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed. Jævnfør kommuneplanens retningslinje for produktionserhverv, skal minimumsafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse som for eksempel kontorbyggeri som udgangspunkt være 500 meter. Afstanden fra planområdet til Danmarksvej 2 er på ned til cirka 225 meter.

Forvaltningen gør opmærksom på, at projektområdet kun vil kunne anvendes til kontorbyggeri, hvis miljølovgivningens vejledende grænseværdier kan overholdes således at de omkringliggende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Der vil derfor i planlægningen skulle redegøres for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening. Planlægningen for kontorformål ved Odinsvej vil ikke kunne realiseres, hvis der er miljøkonflikter.

---

**3** Sukup Europe A/S,  
Mimersvej 5,  
8722 Hedensted

a) Virksomheden er noget forundret over ansøgningen til at anlægge kontorbyggeri og beboelse i nærheden af et tungt industri kvarter. Hos Sukup Europe A/S håndterer de meget metal og dette medfører delvis støvgener (hvis emner tabes eller lignende). De tester også deres tørrerier som støjer og afgiver støv, når de roterer tørt korn.

Virksomheden håber, at de er i den rigtige kommune som selvfølgelig placerer følsomt byggeri med de normale afstandskrav på minimum 500 meter til lovlig tungt industriområde.

**Forvaltningens kommentarer:**

a) Forvaltningen gør opmærksom på, at projektområdet kun vil kunne anvendes til kontorbyggeri, hvis miljølovgivningens vejledende grænseværdier kan overholdes således at de omkringliggende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Der vil derfor i planlægningen skulle redegøres for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening. Planlægningen for kontorformål ved Odinsvej vil ikke kunne realiseres, hvis der er miljøkonflikter.

Jævnfør retningslinje for produktionserhverv i Hedensted Kommuneplan 2021-2033 skal minimumsafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse som for eksempel kontorbyggeri som udgangspunkt være 500 meter. Afstanden fra planområdet til Mimersvej 5 er på ned til cirka 250 meter.

---

**4** Overholmvej 20,  
8722 Hedensted

a) Beboer på Overholmvej 20 mener, at der er rigeligt med tankeløst ødelæggende planlægning af byggeri og industri, hvor tilkørsel til veje og forholdene er så dårlige og ødelæggende for tilstødende

---

---

matrikler som medfører store udgifter, både økonomisk, psykisk og fysisk.

Der mangler åndehuller for børn-mennesker-flora og fauna. Der kan laves miniskov til børnene som kan styrke børns immunforsvar hvis børn legede i den - de kan udleve fantasi og læring. Et fald i de grønne miljøer er medvirkende til en stigning af autoimmune sygdomme. Naturbesøg giver strukturelle ændringer i hjernen og bedre immunforsvar.

Naturen omkring os er verdens bedste klimatiltag fordi den fanger og lagrer over halvdelen af det CO2 vi mennesker slipper ud.

**Forvaltningens kommentarer:**

a) Forvaltningen gør opmærksom på, at planområdet i dag er beliggende i et område, som er omfattet af en byggeretsgivende lokalplan. Der vil derfor allerede i dag kunne opføres industribyggeri i planområdet. Den nye planlægning har til formål at ændre anvendelsesbestemmelsen i den eksisterende lokalplan, så det bliver muligt også at opføre kontorbyggeri.

Forvaltningen vil give opfordringen om indretning af grønne friarealer i projektområdet videre til projektudvikler.

---

**5** Nilan A/S,  
Nilanvej 2,  
8722 Hedensted

a) Nilan A/S oplyser, at de altid har været positive over for den fortsatte udvikling af erhvervslivet i Hedensted, og at de har stor forståelse for, at Kommunen ønsker den positive udvikling fortsat. Dog har de nogle bemærkninger til den planlagte ændring af kommuneplanen.

De oplyser, at kommunen har orienteret dem om, at der vil blive lukket for udkørsel af både lastbiler og personbiler fra Heimdalsvej/Danmarksvej til Overholmvej. Dette vil uden nogen tvivl betyde væsentlig større trafik på Odinsvej. Herudover vil den øgede trafik til et nyt kontorhus belaste Odinsvej yderligere, og denne større trafikmæssige belastning bør der tages højde for i planlægningen.

b) Virksomheden oplyser, at de i 2021 har erhvervet ejendommen Heimdalsvej 5 og 12, ligesom de i forvejen ejer Heimdalsvej 10. De er i øjeblikket i gang med at planlægge en udvidelse af fabrikken på Nilanvej 2, og en stor del af de tilkøbte arealer indgår i disse planer. Dette vil betyde en større aktivitet hos Nilan, sandsynligvis med lidt mere støj og meget mere trafik til følge. Tung trafik! De kan frygte, at et kontorbyggeri i området kan begrænse deres udvidelsesmuligheder og den fremtidige drift.

Nilan er på ingen måde imod udvikling i området, men de mener, at der skal tages hensyn til deres bekymringer i den videre planlægning.

**Forvaltningens kommentarer:**

a) Trafik & Anlæg oplyser, at det er planen, at der skal lukkes for udkørsel af både lastbiler og per-

---

---

sonbiler fra Heimdalsvej og Odinsvej til Overholmvej.

Anlæg har fået udarbejdet et skitseprojekt for en vej syd om Hedensted, se dagsordenspunktets bilag 5. I første omgang laves en strækning fra Hovedvejen til Odinsvej, som fremgår af budgettets overslagsår 2025 og 2026.

Ved at anlægge vejen syd om Hedensted og lukke for udkørsel fra industriområdet til Overholmvej, vil Overholmvej blive aflastet, hvilket vil medføre en bedre trafikafvikling omkring det belastede område ved Overholmvejs tilslutning til Vejlevej og Vejlevejs tilslutning til Hovedvejen.

Det vurderes umiddelbart, at Odinsvej vil kunne bære den øgede trafik til et nyt kontorhus.

b) Forvaltningen har forståelse for virksomhedens bekymring for, at et kontorbyggeri i området kan begrænse deres udvidelsesmuligheder og den fremtidige drift. Jævnfør kommuneplanens retningslinje for produktionserhverv, skal minimumsafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse som for eksempel kontorbyggeri som udgangspunkt være 500 meter. Afstanden fra planområdet til Nilanvej 2 er på ned til cirka 25 meter.

Forvaltningen gør opmærksom på, at projektområdet kun vil kunne anvendes til kontorbyggeri, hvis miljølovgivningens vejledende grænseværdier kan overholdes således at de omkringliggende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Der vil derfor i planlægningen skulle redegøres for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening. Planlægningen for kontorformål ved Odinsvej vil ikke kunne realiseres, hvis der er miljøkonflikter.

---

**6** 11 selskaber,  
Odinsvej 23,  
8722 Hedensted

a) 11 selskaber på Odinsvej 23 er bekymret for at niveauer for støj og støv ikke kan reduceres yderligere uden så omfattende investeringer, at det ikke er lønsomt for selskaberne i forhold til fremtidig drift, hvorfor det ikke vil være muligt for selskaberne at efterkomme skærpede miljøkrav. Dog hilser de en ændret lokalplan og kontorbyggeri mere end velkomment hvis det er muligt, at forsætte med allerede godkendte miljøkrav.

**Forvaltningens kommentarer:**

a) Forvaltningen gør opmærksom på, at projektområdet kun vil kunne anvendes til kontorbyggeri, hvis miljølovgivningens vejledende grænseværdier kan overholdes således at de omkringliggende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Der vil derfor i planlægningen skulle redegøres for alle relevante miljøkonflikter, herunder hensyn til støj, lugt, støv og anden luftforurening. Planlægningen for kontorformål ved Odinsvej vil ikke kunne realiseres, hvis der er miljøkonflikter.

---

---

**7** Overholmvej 14,  
8722 Hedensted

a) De synes som udgangspunkt, at der er tale om spændende og gode tanker for området, som udvikler sig positivt både på boligområdet med stor tilflytning, kombineret med gode muligheder for erhvervslivet og arbejdspladser til byens borgere som vi bør værne om. Umiddelbart tænker de, at en helhedsplan for området, som kan skabe en god balance i overgangen mellem erhvervsområde og boligområde bør undersøges.

På vest siden langs Odinsvej, ligger flere industrivirksomheder (Pridana, Nilan og Jacobsen Bakery) som grænser op til arealerne Overholmvej 14, hvorfor det måske er en god ide at skabe et længere "værn" langs Odinsvej, så man på den måde kan skabe en bedre overgang mellem erhverv og bolig. F.eks. kunne man i forlængelse af projektområdet beliggende på matr.nr. 24y Hedensted By, Hedensted, skabe mulighed for opførelse af kontorer, som måske kunne skabe vækstmuligheder for de nævnte virksomheder ved at henlægge administrationen til "værns området", og dermed frigøre m<sup>2</sup> til fabrikation og fremstilling.



*Illustration af forlænget "værn" langs Odinsvej (markeret med en rød streg). Overholmvej 14 er angivet med en rød cirkel.*

b) På både østsiden og nordsiden vokser Hedensted med attraktive bebyggelser i lav højde, hvorfor

---

---

det kunne være fint at skabe "værn" med mulighed for kontorbyggeri langs Odinsvej, så resten af området kan anvendes til boligområde med lav bebyggelse. Da det må formodes at arealerne mellem Hedensted Skovvej og vores areal, med tiden også blive boligområder, vil det vil skabe god sammenhæng i en helhedsplan for området.

Arealerne øst for matr.nr. 24y Hedensted By, Hedensted (matr.nr. 24k Hedensted By, Hedensted og Overholmvej 14) kan således med mulighed for boligbyggeri, binde boligområdet sammen med udstykningsen på "Hustedgaard" på nordsiden af Overholmvej, og det øvrige boligområde.

De er interesseret i at indgå i en positiv dialog med kommunen omkring tanker og planer, med henblik på at bidrage til god sameksistens i området.

**Forvaltningens kommentarer:**

a) Forvaltningen gør opmærksom på, at der allerede er en helhedsplan for området i form af lokalplan nr. 70 for erhvervsformål - Hedensted. Lokalplanområdet er inddelt i fire delområder; A, B, C og D. Lokalplanen udlægger områder med lettere industri (delområde B og C) som bufferzone mellem det tungere industriområde (delområde D) i vest og boligområdet i øst (delområde A). Der er tilmed krav om, at der i boligområdet (delområde A) mod delområde B anlægges en 10 meter bred og 180 cm høj støjvold. Der er således allerede planlagt en overgangszone mellem erhverv og bolig.

Forvaltningen gør opmærksom på, at kontorbyggeri er en følsom anvendelse i forhold til produktionserhverv, og derfor i forhold til produktionsvirksomhederne ikke vil fungere som "værn", men derimod vil kunne betyde skærpene miljøkrav – og dermed muligvis begrænsninger i deres drifts- og udviklingsmuligheder. Kontorbyggeri langs Odinsvej vil i højere grad kunne fungere som "Værn" i forhold til eventuelle boliger placeret umiddelbart øst for "vænet". Dette er dog kun relevant, hvis man også ønsker at undersøge muligheden for planlægning for boliger inden for delområde B i den eksisterende lokalplan nr. 70. Eksisterende område til boliger (delområde A) har ikke behov for yderligere "værn" i forhold til produktionsvirksomhederne. Det er der taget højde for i den gældende lokalplan for området.

b) Forvaltningen gør opmærksom på, at arealerne øst for projektområdet (matr.nr. 24k Hedensted By, Hedensted og Overholmvej 14) er beliggende inden for en konsekvenszone omkring produktionserhvervsområdet, hvilket betyder, at muligheden for placering af både kontorformål og boliger på arealerne vil bero på, hvorvidt der kan redegøres for, at de omkringliggende virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes.

Jævnfør lokalplan 70 virker delområde B som støjafskærmningszone mod delområderne C og D samt lokalplan nr. 46 - alle industri og erhvervsområder. Der må derfor jævnfør lokalplanen ikke opføres

---

---

eller indrettes boliger i området.

Planlægningen for kontorformål ved Odinsvej vil ikke kunne realiseres, hvis der er miljøkonflikter. På samme måde gælder det, at en eventuel planlægning for boliger på arealerne øst for projektområdet (matr.nr. 24k Hedensted By, Hedensted og Overholmvej 14) ikke vil kunne realiseres, hvis der er miljøkonflikter. Boliger er en mere følsom anvendelse end kontorbyggeri, hvorfor placering af boliger i området i endnu højere grad vil kunne medføre skærpede miljøvilkår for virksomhederne.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der ikke er knyttet handlepligt til en lokalplan. En virkeliggørelse af planen, f.eks. opførelse af kontorbyggeri som foreslået hele vejen langs Odinsvej som "værn", forudsætter derfor, at grundejer(e) kan og vil opføre bebyggelsen.

---

**8** MJ Pulver Teknik ApS  
Overholmvej 26A,  
8722 Hedensted

a) Hvis der skal laves ny lokalplan for området, mener de, at der skal tages stilling til hvordan hele delområde B i den eksisterende lokalplan nr. 70 skal udnyttes. Der er i dag 9 boliger (incl. bolig og erhverv) i området.

Mod øst er der etableret blandet bolig og erhverv og nu ønskes kontor mod vest.

Mod nord, er der på delområde A der grænser op til delområde B, opført tæt lav bebyggelse (med støjvold). Resten af området er til håndværk og lettere industri.

Hvis der ønskes afsat ekstra område til kontorer (som skitseret), vil de mene, at området skal støde helt op til delområde A. Der ligger i dag et hus, men hvis det en dag bliver fjernet, vil der kunne blive etableret industri, mellem kontorerne og delområde A, hvilket vil være upraktisk. Især når der ikke er etableret støjvold mod delområde A.

Da det er lidt rodet er der ønske om en dialog omkring områdets fremtidige anvendelse.

b) Ligeledes bør det overvejes hvordan trafikken til hele delområde B i den eksisterende lokalplan nr. 70 skal afvikles. Hvis planen er, at den tunge trafik skal væk fra Overholmvej og flyttes til den "nye/kommende" vej syd om industriområdet, kan det overvejes om området skal vejforsynes fra Odinsvej.

MJ Pulver Teknik ApS har i dag indkørsel fra Overholmvej. Bredden af denne bærer ikke præg af, at den er adgangsvej til ca. 50.000 kvm industriområde. Tung trafik har svært ved at benytte indkørslen, hvilket ofte resulterer i at af og pålæsning må foregå på Overholmvej.

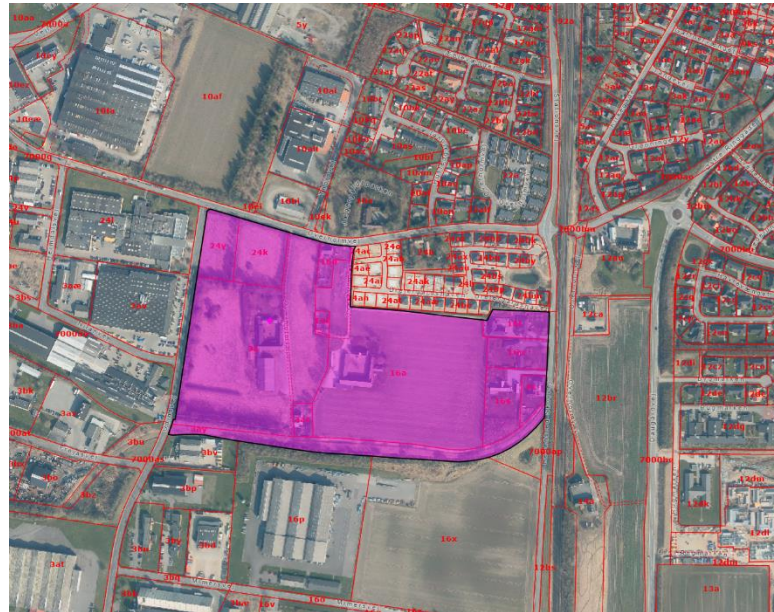
De er åbne for udvikling i området, men ønsker samtidig, at der bliver lavet en god langsigtet plan for området.

---

### Forvaltningens kommentarer:

a) Forvaltningen gør opmærksom på, at der med den eksisterende lokalplan nr. 70 allerede er sat rammer for hvordan hele delområde B skal udnyttes. Jævnfør lokalplanen skal delområde B anvendes til lettere industri og håndværk.

Formålet med den nye planlægning er at give mulighed for, at der kan etableres kontorformål inden for et afgrænset område inden for delområde B i den eksisterende lokalplan nr. 70. Muligheden ændrer ikke på, at der også fortsat vil kunne etableres lettere industri og håndværk i området som hidtil. Der vil således i området kunne etableres kontorbyggeri side om side med lettere industri og håndværksvirksomheder. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at det ikke er afgørende, hvorvidt området med mulighed for kontorformål støder helt op til delområde A.



*Illustration af lokalplanens delområde B. Delområde B er markeret med en violet farve.*

b) Bemærkningen og forslaget om at delområde B i eksisterende lokalplan nr. 70 fremtidigt bør vejforsynes fra Odinsvej videregives til afdeling Trafik & Anlæg, så de kan have det med i deres overvejelser for ny vejføring ved industriområdet i Hedensted Syd.



---

---

Kort opsummering af bemærkninger:

- Virksomheder i produktionserhvervsområdet er bekymrede for, at et kontorbyggeri i området kan begrænse deres udvidelsesmuligheder og den fremtidige drift. Flere virksomheder udtrykker behov for udvidet aktiviteter. (4 høringssvar ud af 8)
- Forslag om, at der tages stilling til hvordan hele delområde B i den eksisterende lokalplan nr. 70 skal udnyttes. (2 høringssvar ud af 8)
- Håb om, at man i Hedensted kommune selvfølgelig placerer følsomt byggeri med de normale afstandskrav på minimum 500 meter til lovlig tungt industriområde. (1 høringssvar ud af 8)
- Ønske om flere grønne friarealer. (1 høringssvar ud af 8)
- Bekymring for den trafikmæssige belastning på Odinsvej som følge af den øgede trafik til et nyt kontorhus. (1 høringssvar ud af 8)
- Forslag om et længere "værn" med mulighed for kontorbyggeri langs Odinsvej, så man på den måde kan skabe en bedre overgang mellem erhverv og bolig. Det foreslås endvidere, at der på østsiden af "værnet" planlægges for boliger. (1 høringssvar ud af 8)
- Gør opmærksom på, at det bør overvejes hvordan trafikken til hele delområde B i den eksisterende lokalplan nr. 70 skal afvikles. Det foreslås at overveje, om området skal vejforsynes fra Odinsvej. (1 høringssvar ud af 8)